

### 3.2. Los Bordes Conurbados Metropolitanos Desde el Ordenamiento Territorial

#### 3.2.1. Análisis Físico-Espacial Conurbación Bello – Medellín

##### 3.2.1.1. Morfología Urbana

Esta conurbación representa el encuentro de la expansión urbana de dos Municipios, a través de procesos formales e informales de urbanización predio a predio, aparentemente sin una consideración espacial conjunta por parte de las dos jurisdicciones.



Gráfico 11: Composición Urbana  
Elaboración personal sobre imagen de googlemaps

La morfología o constitución urbanística de la conurbación del Municipio de Medellín y el Municipio de Bello se caracteriza por una planificación urbanística inapropiada o inexistente y por contar con una trama urbana orgánica y conformada por circulaciones viales que solo satisfacían la necesidad de conexión tanto, dentro de los mismos municipios como entre ellos mismos.

Es común encontrar en esta parte de la ciudad, la conformación de manzanas trapezoidales irregulares, pues fueron los caminos o vías carretables que se desarrollaron de manera espontánea las que modelaron el territorio y lo constituyeron de una manera laberíntica e irregular.

Pero en esta área no solamente encontramos que las vías estructuraron el territorio, sino que también la geomorfología del territorio, condicionó de entrada los procesos urbanos que allí se realizaran, pues las pendientes pronunciadas, los terracedos y las llanuras, hicieron que la subdivisión y la segregación del territorio, se hiciera de manera particular y de manera similar en los dos territorios.

La subdivisión de la tierra o constitución predial no conto con una planificación urbanística, es decir la mayoría de los lotes no tienen una uniformidad, ya que estos pudieron desarrollarse por el loteo de parcelas o fincas de gran extensión que eran las que en un principio estaban sobre este territorio; es por esto que es muy fácil identificar dentro del territorio un proceso de desarrollo lote a lote, que no conto con una previa ubicación de espacialidades públicas ni de vías importantes que en algún momento pudieran necesitar mejores especificaciones.

Las características urbanas comunes son las que hoy nos muestran problemáticas importantes como la necesidad de espacios públicos equipamientos, andenes y mejores vías que permitan una movilidad óptima dentro del territorio, esto, sumado a la falta de regulación en la construcción, que ha permitido realizar construcciones sin norma cismoresistente, con materiales inadecuados y con grandes problemas de calidad de vida generados por la falta de una adecuada red de servicios públicos en algunos casos y la invasión de lechos de quebrada.

Una de las características más notables en este territorio es la participación en la estructura urbana de un corredor hídrico que en este caso es la Quebrada La Madera, la cual, en su recorrido por este sector presenta una invasión evidente a su retiro natural, haciendo que a veces en algunos lugares esta ni se perciba dentro del territorio, además a esta también es vertida gran parte de agua residual que hace de esta un foco de enfermedades empeorando la calidad de vida de los habitantes.

El barrio La Isla del Municipio de Bello, actúa como una rotula unificadora del territorio pues está delimitado por la quebrada la madera y un afluente de ésta. este barrio también fue constituido por invasiones al igual que los que bordean los lechos de las quebradas y es el integrador de los territorios municipales haciéndolos ver, sentir y actuar como una ciudad donde los límites

administrativos no son evidentes, y donde la gente se reconoce a si misma como de una sola unidad territorial.

Por último y no menos importante, cabe resaltar las partes del territorio que en este caso se encuentra en ambos territorios, que tuvo un proceso de urbanización adecuado, es el caso de los barrios Florencia en Medellín y Barrio Nuevo en Bello, en los cuales se identifica una estructura urbana ortogonal y homogénea, donde existen sistemas viales adecuados como vías y andenes, además espacios públicos como antejardines y plazuelas, que hace que la calidad urbanística hacia estos sectores sea evidentemente alta con respecto al resto del territorio de planificación y que adicionalmente hacen que los dos municipios muestren lasos de unidad y de aciertos en la urbanización en épocas similares de desarrollo.

## Tratamientos Urbanísticos

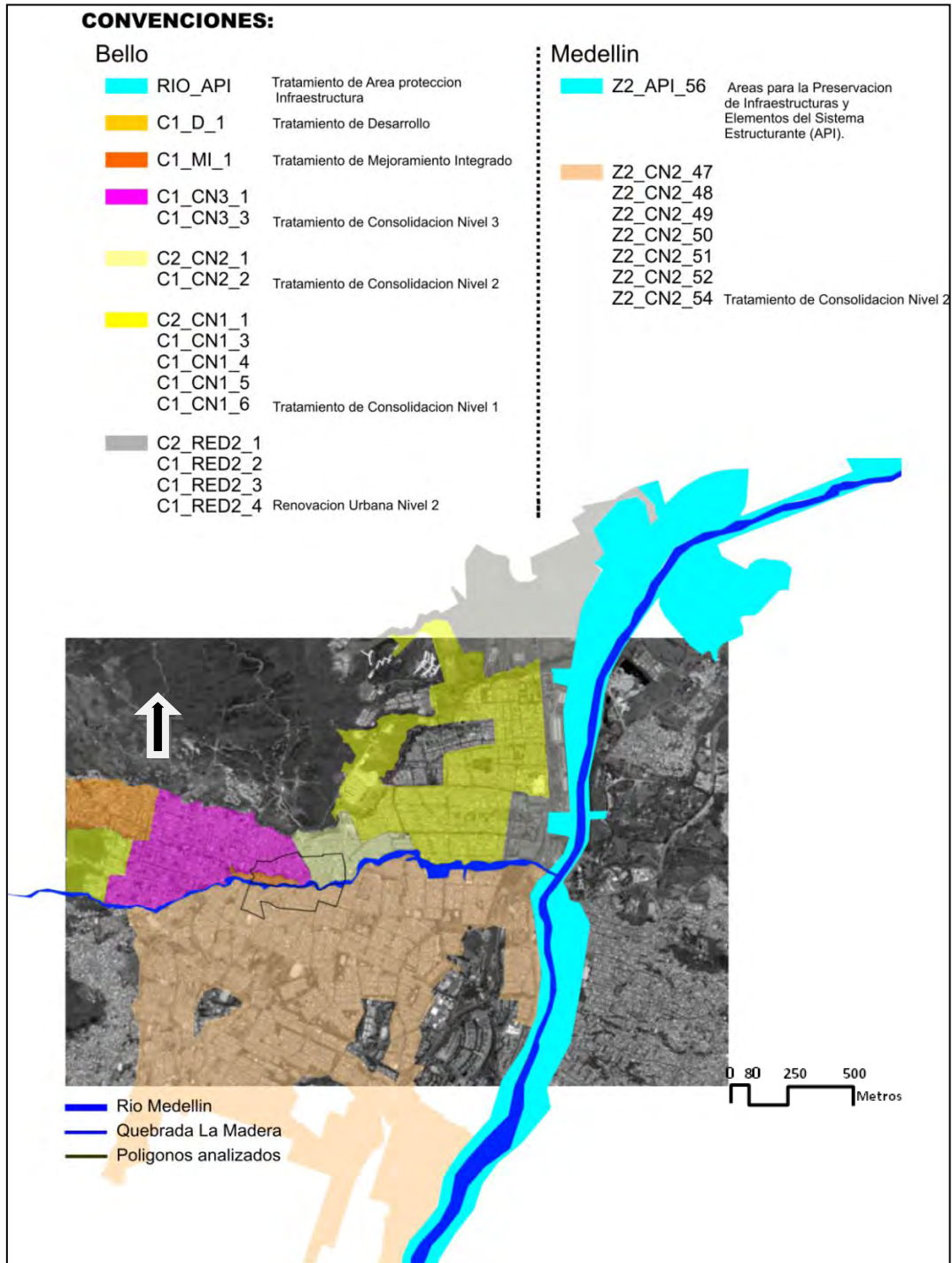


Gráfico 12: tratamientos Urbanísticos  
Elaboración Personal sobre imagen de goooglemaps

EL municipio de Bello en el artículo 201, del Acuerdo municipal 033 de 2009 Plan de Ordenamiento Territorial, define los tratamientos urbanísticos como:

**“ARTÍCULO 201. Concepto general sobre los tratamientos.** Se caracterizan los diferentes sectores y zonas del Municipio, para definir la forma de realizar su intervención y organizar a futuro cada una de las partes del territorio municipal. Dichos tratamientos están orientados a buscar el desarrollo formal y organizado del suelo sin que se presenten congelamientos o limitaciones a su transformación, sino que por el contrario se propiciará el desarrollo adecuado del mismo.”

El plan define para este caso de estudio los tratamientos de consolidación 2 y 3 en los polígonos C1\_CN3\_1 y C2\_CN2\_2 y el de mejoramiento integral en el polígono C1\_MI\_2 que según el POT municipal establece lo siguiente para estas zonas:

**“ARTÍCULO 205. Del Tratamiento de Consolidación (CN).** Corresponde a aquellos sectores ya urbanizados que poseen una infraestructura de servicios públicos, vías y equipamientos definida; que se encuentran consolidados o en un proceso avanzado de consolidación paulatina y que por lo tanto no requieren ser modificados o transformados, sino ser apoyados con la implementación de equipamientos básicos de ciudad, ya sean públicos o privados, para beneficio de la población actualmente asentada y de la nueva a localizar de acuerdo a los nuevos desarrollos constructivos. En estos sectores se debe realizar la identificación y reservas de tierras necesarias para la implementación de nuevas áreas para parques, zonas verdes y equipamientos de ciudad; estableciéndose en zonas receptoras, lo cual se hará mediante el pago de las obligaciones urbanísticas en dinero por concepto de zonas verdes para parques, zonas recreativas (activas y pasivas), equipamientos comunales de diferente índole, los cuales deberán ser consecuentes con las verdaderas necesidades de la población asentada en los diferentes sectores socioeconómicos, en concordancia con los equipamientos actuales y déficits existentes en cada uno de los diferentes sectores del territorio municipal. Los inmuebles aquí localizados se regularán por las normas generales y específicas que se establecerán para los desarrollos y actividades de tipo residencial, comercial, industrial, de servicio, equipamientos, especiales y otros se reglamentarán en la norma básica municipal. De acuerdo con las condiciones potenciales y actuales de desarrollo de cada zona, el tratamiento de consolidación se clasifica en:





Imagen 28: Municipio de Bello  
Archivo personal

**Nivel 2 (CN2).** *Corresponde a los sectores que presentan irregularidad predial, estructura vial incompleta, de sección variable y generalmente reducida al interior del sector; también a los sectores donde la infraestructura, el espacio público y los equipamientos son insuficientes e inadecuados con relación al volumen de la población o al funcionamiento adecuado de las actividades. Con este tratamiento se pretende suplir esta deficiencia con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes, además de cubrir los nuevos requerimientos que se generarán en su desarrollo a futuro.*

**Nivel 3 (CN3).** *Corresponde a aquellos sectores que presentan un déficit crítico en dotación de infraestructura, espacio público y equipamientos, generalmente se presenta en áreas densamente pobladas. El objetivo de desarrollo en estas zonas es suplir estas carencias priorizando sus necesidades de acuerdo con las características de la zona y sus requerimientos específicos.*

**“ARTÍCULO 207. Del Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI).** *Son aquellos sectores informales que se han desarrollado en el tiempo ya sea por crecimiento espontáneo, invasión, etc.; en donde la organización física en el territorio no ha sido ordenada, controlada y regulada por la municipalidad, requiriéndose en la actualidad realizar programas de regularización urbanística con el fin de determinar en el corto plazo como debe ser el ordenamiento físico y urbano de estos territorios, de manera que los nuevos desarrollos constructivos se realicen en la forma deseada sin que se causen impactos negativos en el desarrollo físico del sector. Para la organización de estos territorios considerados como Mejoramiento Integral la Secretaría de Planeación Municipal durante la vigencia de este plan definirá las propuestas de organización y ordenamiento urbanístico de los mismos tendientes a realizar posteriormente los procesos de Regularización Urbanística necesarios para la intervención en éstos, con lo cual se promoverá una concertación con los residentes tendientes a lograr el ordenamiento físico del sector en cuanto al espacio público, a mejorar las secciones públicas de las vías, organizar los paramentos (delineación urbana) de las edificaciones*

*para definir los sitios hasta donde se debe y puede construir, para conformar un espacio público y unas secciones públicas de vías adecuadas. Así mismo, realizando la identificación y reserva de inmuebles que son necesarios para la localización de los equipamientos básicos para la comunidad asentada en cada uno de estos sectores.*

*Lo anterior estará acompañado de un programa apoyado por la municipalidad, que permita analizar la tenencia de la tierra, buscar con los poseedores y dueños de la misma, las soluciones tendientes a realizar las legalizaciones de tenencia formal de la misma debido a la inmensa cantidad de compra-ventas o posesiones mayores de tres (3) años que se presentan en estos sectores, en donde los invasores o poseedores no han realizado las gestiones necesarias de legalización de la misma ante la autoridades correspondientes pues en muchos caso ya sean configurado formalmente posesiones por prescripción. Una vez intervenido el sector éste se vinculará al desarrollo formal de la ciudad y pasará a ser una zona de intervención especial para la realización de las actuaciones y obras que requiere el mismo. Éstos sectores en proceso de intervención serán considerados como de Mejoramiento Integral Regularizado, es decir que ya le fijaron las condiciones necesarias para su desarrollo físico con sus correctivos a realizar en sus vías, edificaciones, espacio público, equipamientos, zonas verdes públicas, etc. y el acompañamiento que tendrá permanente por parte de la municipalidad para que se cumplan éstos, de manera que una vez subsanada la situación pasará a ser un sector de Consolidación.”*

Subrayado por fuera del texto.



Imagen 29: Municipio de Bello  
Archivo personal

Estos artículos nos confirman al igual que el análisis anterior las cualidades del territorio además de las necesidades del mismo. Pero también evidencian la ausencia de una planificación urbana para los sectores conurbados principalmente para los límites de la ciudad, pues estos polígonos deben ser consecuentes con un plan metropolitano de ciudad, pues es estos tratamientos a veces no son consecuentes hasta con el mismo modelo de ciudad del plan. Muestra de ello es el tratamiento de mejoramiento integral que se le da al sector La Isla y que este mismo plan lo establece como suelo de protección por sus retiros a corrientes de agua, es entonces donde es necesaria la participación de la institución metropolitana quien es en últimas el ente que podría generar instancias de concertación, de planificación y de articulación de ideas entre el POT Municipal y el POT del municipio vecino.

Los aprovechamientos y la reglamentación para cada polígono se propone en el POT, que se desarrollara en el momento de la expedición de una norma básica y de unas fichas bibliográficas que a la fecha no han sido elaboradas, es por esto que como norma transitoria, se establece que la secretaria de planeación, evaluara y dará la aprobación a los proyectos inmobiliarios que se pretendan realizar en el territorio durante este tiempo



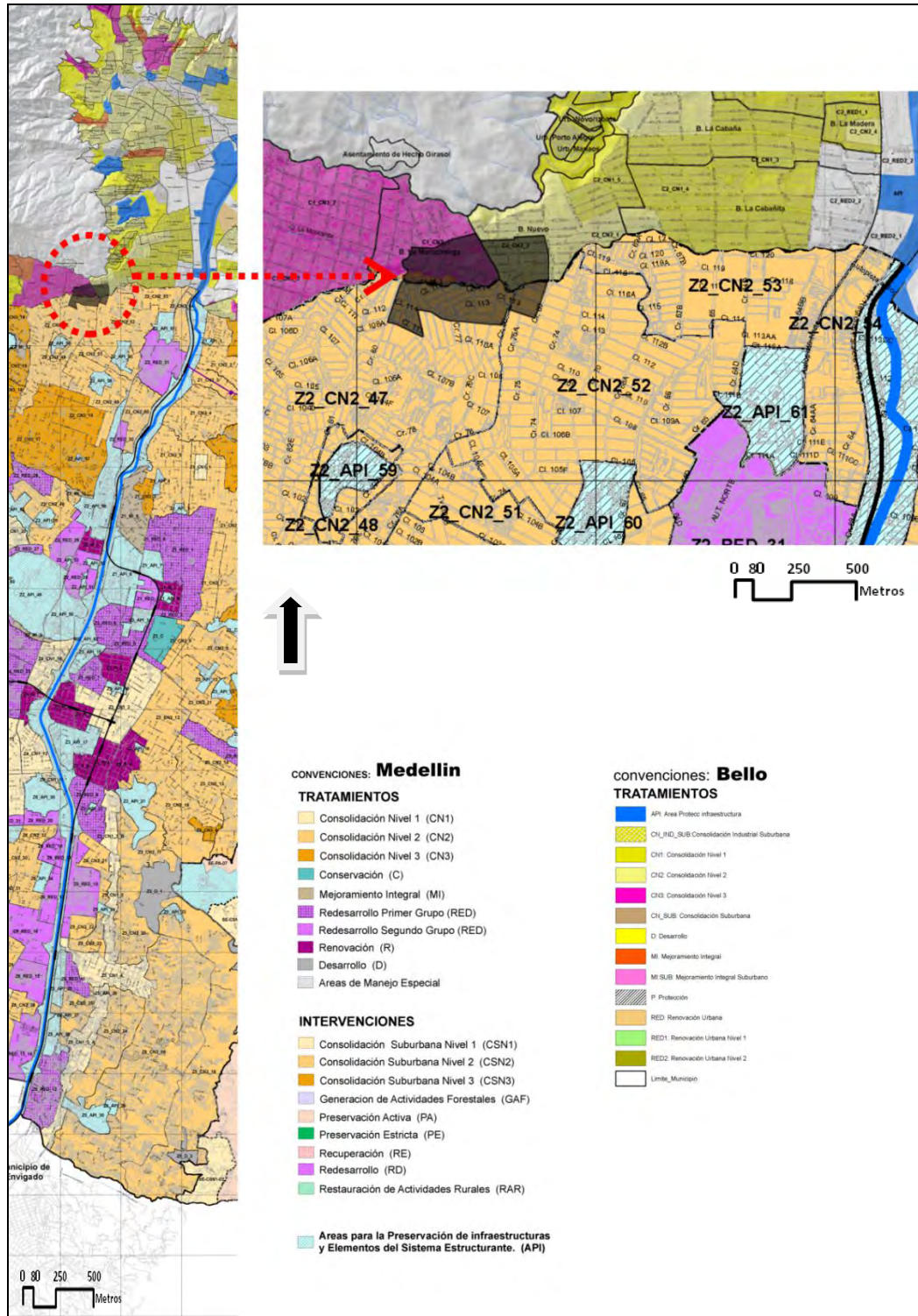


Gráfico 13: Tratamientos Urbanísticos  
 Elaboración personal con planos del POT de Medellín

El Acuerdo 046 de 2006, del Municipio de Medellín en su Título 2 sobre las “Normas urbanísticas Generales” establece:

**“ARTÍCULO 239° Concepto.** Los tratamientos, son decisiones de ordenamiento que permiten orientar diferencialmente la forma de intervenir el territorio, en función de los procesos que se prevé se cumplirán en la respectiva zona, con miras a lograr los objetivos globales de desarrollo definidos para el suelo urbano y de expansión del Municipio y los particulares, establecidos para cada zona homogénea específica.

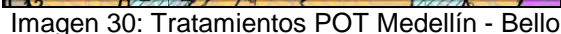
Mediante los tratamientos, se establecen los objetivos y lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo, gestión y financiación de todos los sectores de la ciudad, Con el objeto de definir el tratamiento que se aplica a las diferentes áreas del suelo urbano y del suelo expansión, el Plan de Ordenamiento parte de la premisa que las propuestas para los distintos sectores deben definirse a partir del reconocimiento de las particularidades de conformación y desarrollo de los mismos.

Asume que la evaluación de las características morfológicas de un sector permite deducir cuál es su potencial de crecimiento o evolución a futuro y cuáles son las acciones que se deben emprender para que este desarrollo sea armónico. El Plan se formula entonces a partir del entendimiento de la ciudad como un hecho histórico que se consolida en una serie de zonas homogéneas en interior y claramente diferenciadas entre sí.”

Subrayado por fuera del texto.



Imagen 29: Municipio de Medellín  
Archivo personal



*Las nuevas dotaciones se obtendrán mediante la aplicación de normas sobre áreas de cesión pública y construcción de equipamiento público para los desarrollos urbanísticos y constructivos u otros instrumentos que se establezcan para tal efecto, con cargo a los propietarios del suelo, mediante sistema de reparto equitativo de*

cargas y beneficios, a través de los ámbitos de reparto entre otros. En aquellas zonas homogéneas habitadas por la población de menores ingresos, será la Administración Municipal la que promueva y apoye la realización de estas dotaciones.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de las zonas a las cuales se les asigna este tratamiento se podrá realizar de forma individual predio a predio; o mediante integración inmobiliaria, acorde con los aprovechamientos, densidades, estándares de espacio público y equipamiento y vialidad, determinados en el presente Acuerdo.

**Nivel 1 (CN1). Ordenación y mantenimiento.** Corresponde a aquellos sectores del suelo urbano que presentan una morfología predial y urbana, ocupación y densificación acorde con el modelo de ciudad pretendido por el presente plan y con una dotación de espacio público, equipamiento e infraestructura vial y de servicios públicos mas adecuada que las otras áreas del suelo urbano, y que la mayoría de los sectores a los cuales se les asigna este nivel, tienen la posibilidad de redensificarse mediante el desarrollo constructivo de predios que aún no han aprovechado el suelo de acuerdo con los estándares de aprovechamiento e intensidad de uso determinados en este plan y de igual forma lograr la dotación de espacio público y equipamientos requeridos para la nueva población.

El objetivo de la asignación de este nivel, es el de cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector respectivo. La generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de redensificación tales como espacios públicos u otras infraestructuras, se logrará principalmente mediante cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, aportes de suelo y de recursos para la financiación de las obras a través de mecanismos especiales de gestión asociada, no necesariamente sujetos a plan parcial, como son los ámbitos de reparto e instrumentos como la contribución de valorización o la participación en plusvalía.

**Nivel 2 (CN2). Cualificación y dotación.** Corresponde a los sectores donde la infraestructura, el espacio público y los equipamientos son insuficientes e inadecuados con relación al volumen de la población o al funcionamiento adecuado de las actividades, no obstante, la tendencia general de estas zonas, se da hacia la redensificación. Con este tratamiento se pretende suplir esta deficiencia con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes, además de cubrir los nuevos requerimientos que se generarán en su desarrollo a futuro.

Las dotaciones necesarias se obtendrán mediante la intervención asociada público – privada, por parte de los constructores en cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas o a cargo de las entidades públicas, dependiendo de la conformación de la zona homogénea y las características socioeconómicas de la población que la habita.

Subrayado por fuera de texto



Si bien este plan de ordenamiento plantea estrategias de mejoramiento de las condiciones urbanas del sector, es evidente la falta de coordinación y articulación con el plan de ordenamiento de los municipios vecinos, además encontramos que no existe un tratamiento especial para lugares con condiciones de desarrollo urbano inadecuadas, ni de manejo de la cuenca de la quebrada La Madera, ya que vimos anteriormente el municipio de Bello vemos la diferencia que hay en la delimitación de los polígonos de tratamientos así como la asignación de los mismos, es entonces cuando se evidencia la necesidad de planificar este territorio de manera integral, para que así los objetivos y las propuestas que desarrollan los planes puedan ser más tangibles, puedan contar con estrategias de gestión conjunta que propicie el desarrollo y el mejoramiento del territorio y se haga de la ciudad un lugar de mejor calidad urbana y por ende de mejor calidad de vida.

Además este plan tiene una buena definición de la norma urbanística desde sus tratamientos pues este ya establece aprovechamientos obligaciones y densidades para cada polígono, en este caso tenemos:

POLIGONO		APROVECHAMIENTOS			OBLIGACIONES		
CÓDIGO Polígono 2006	Notas	Densidad [Viv/Ha]	IC [AN]	Altura	m²/Hab	m²/100 m² Otros Usos	% AN mínima
Z2_CN2_47		100		2	2,0	5	0%
Z2_CN2_52		300		3	3,0	7	18%

Caso de estudio Medellín Bello

Con esta estructura normativa, se tiene una imagen más clara de los objetivos de la planificación y de los desarrollos que se tienen par el modelo de ciudad planteado por el POT, pero es necesario cuestionarse, según lo expuesto anteriormente en este trabajo, si este tratamiento y esta estrategia de planificación es consecuente con las condiciones de habitaad que hay en estos sectores.

Además es indudable la diferencia normativa que hay entre los polígonos en cuanto a sus aprovechamientos y obligaciones, si esto lo encontramos al interior del mismo municipio, ni hablar con respecto a la planificación vecina; cuando se habla de una planificación articulada, concertada e integral, queremos decir que esta sea consecuente con el territorio, integradora del mismo y con un lenguaje homologado que permita saber que el territorio es uno solo y debe contemplarse y planificarse de esta misma manera.



## Densidad

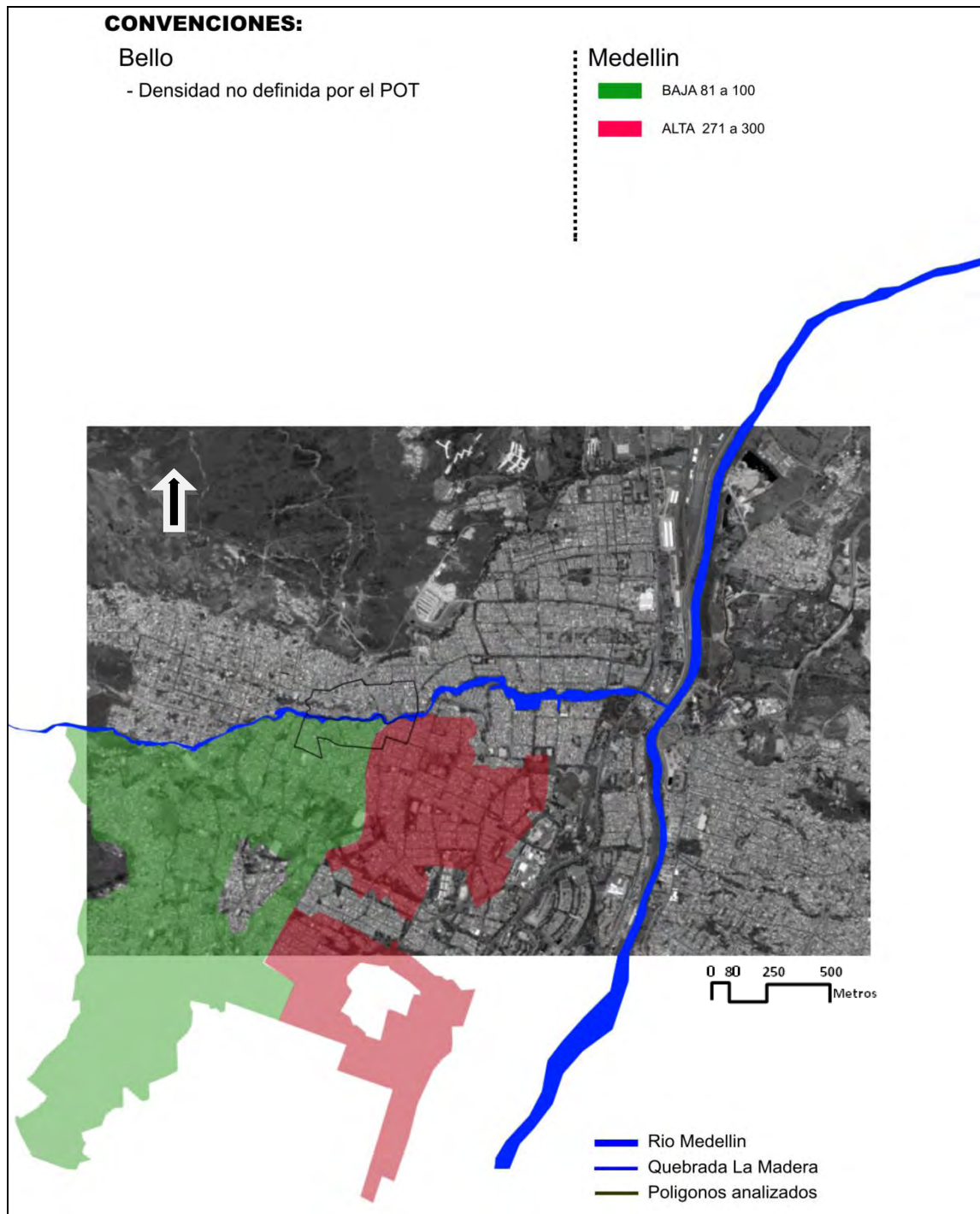


Gráfico 14: Densidad  
Elaboración personal con planos del POT de Medellín

EL Acuerdo por el cual se implementa el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello, aun no establece normativa para densidades, pues este menciona que estas se establecerán en la formulación de fichas resumen de normativa que aun no están establecidas.

**“ARTÍCULO 410. De las Fichas Resumen de Normativa Urbana y Rural.** *El Plan de Ordenamiento Territorial será fácilmente consultable para cualquier agente público, privado o comunitario, que esté interesado en conocer las normas urbanísticas relacionadas con un determinado predio o porción del territorio, a través de fichas de resumen que elaborará la Administración Municipal, en las cuales se compilen todas las disposiciones normativas que deben ser tenidas en cuenta por cada polígono de tratamiento o intervención.*

*La primera parte de la ficha presenta las normativas de carácter estructural definidas por el presente plan, tanto para el componente general como para el componente urbano y rural que aplican territorialmente en la zona de tratamiento y en los tipos de intervención, en lo referente a normas estructurales y generales.*

*La segunda parte de las fichas, contiene las normas generales, es decir la relación de aspectos normativos sobre usos, tratamientos, aprovechamientos, intervenciones y densidades aplicables para la zona de tratamiento o tipo de intervención en cuestión.*

*En las fichas urbanas y de expansión, el aprovechamiento será expresado en forma de intensidades de desarrollo o índices, altura, etc.; también se especifican las características en cuanto al cumplimiento de obligaciones urbanísticas y otras condiciones de desarrollo que provienen de las normas específicas urbanas, parámetros de desarrollo y observaciones. En la zona rural los aprovechamientos serán expresados en términos de densidades, área mínima de lote, índice de ocupación, alturas máximas y retiros, también se especifican las características en cuanto al cumplimiento de obligaciones urbanísticas y otras condiciones de desarrollo que provienen de las normas específicas rurales, parámetros y observaciones.”*

Al no contar con una reglamentación en cuanto a la densidad, el POT, deja un vacío en la norma para sectores como los bordes conurbados, pues la construcción en estas áreas es de alguna manera intensa al igual que los procesos urbanos.

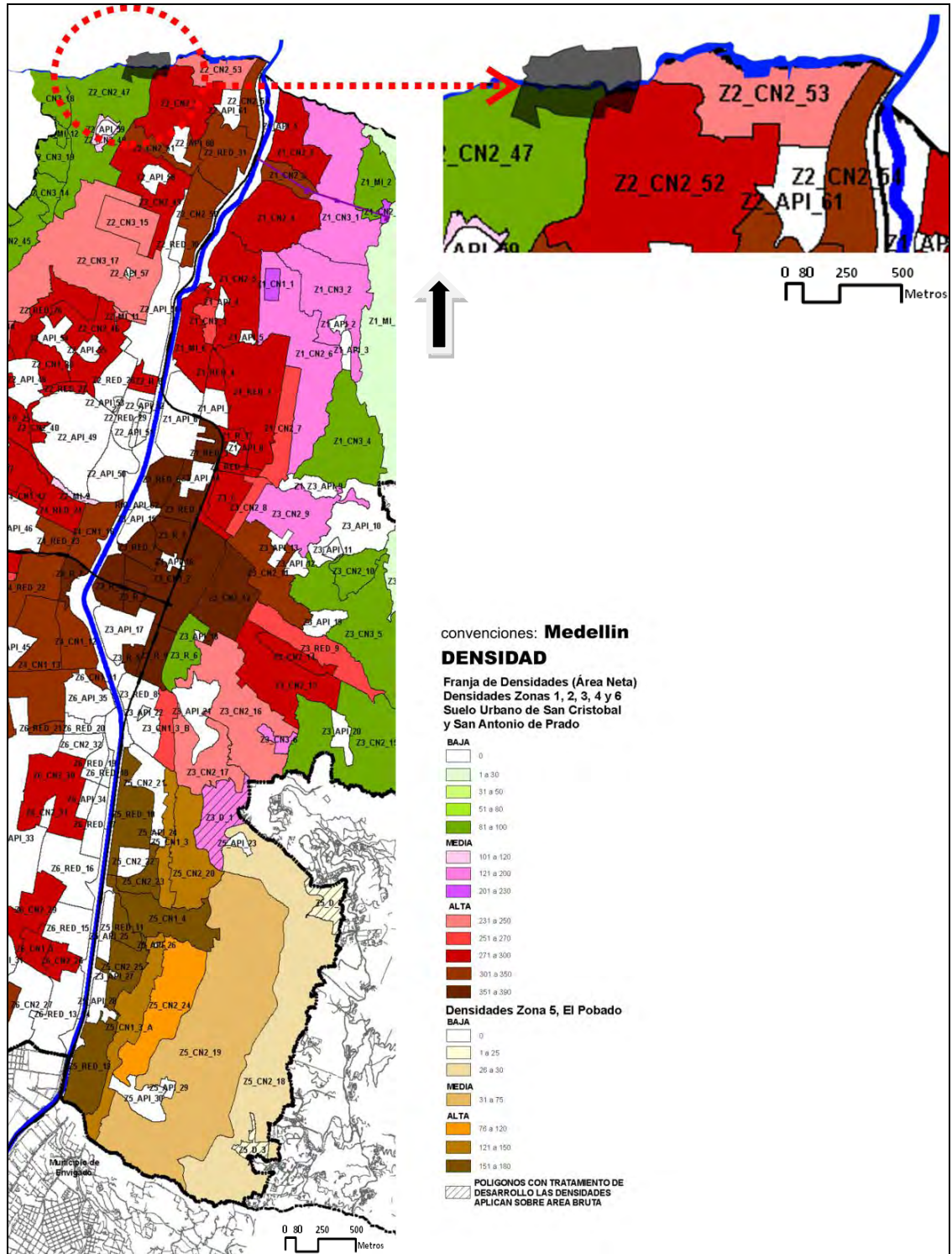


Gráfico 15: Densidad  
Elaboración personal con planos del POT de Medellín

En el caso del municipio de Medellín,

**“ARTÍCULO 251°. De los aprovechamientos específicos por densidades habitacionales.** De acuerdo con los anteriores criterios se definen en el territorio tres franjas de densidad, admitiendo mayores densidades en las zonas planas mejor dotadas contiguas al río, las cuales disminuyen progresivamente a menor cantidad de viviendas por hectárea hasta llegar a los bordes urbanos contiguos al perímetro.

**1. Zonas 1, 2, 3, 4 y 6** La densidad para cada una de las franjas se define de manera general, en número de viviendas por hectárea neta; en el caso de los suelos de desarrollo, la densidad se define sobre área bruta:

**Franja de densidad Alta**, con una densidad entre 231 y 390 viviendas por hectárea.

**Franja de densidad Media**, con una densidad entre 101 y 230 viviendas por hectárea.

**Franja de densidad Baja**, con una densidad entre 1 y 100 viviendas por hectárea.

Este plan establece su densidad según el número de viviendas por hectárea, siendo consecuente con establecer la mayor densidad hacia el Río Medellín y las menores hacia los bordes de la ladera.

Es necesario generar estrategias para la regulación de las densidades pues si bien se establece una norma para esta es necesario analizar lo que ya está desarrollado en el territorio y cuáles son las posibilidades que en un futuro puede tener esta unidad territorial, así no solo se puede controlar el crecimiento de la vivienda sino garantizar suelos para vías y espacio público.

Cabe anotar que en los dos casos de estudio, está definido un rango de densidad alta, aunque se diferencien las dos por su ubicación, pues la zona del poblado tiene una densificación especial debido a sus condiciones geomorfológicas y su necesidad de mejorar la movilidad y el espacio público y es de entenderse que por las condiciones socioeconómicas, la demanda de vías por parte de los residentes es muy superior al otro caso de estudio por la diferencia en el número de vehículos privados existentes.



### 3.2.1.2. Movilidad, conectividad e interacción social



Grafico 16: Movilidad y Conectividad  
Elaboración personal sobre imagen de googlemaps

La movilidad es el sistema que mayor importancia tiene en este territorio, pues la mayoría de la gente, al ser de estratos bajos, tiene que recurrir al transporte público o en casos más extremos a la bicicleta o a pie, esto hace que en este territorio las vías tomen gran protagonismo y se comporten como parte fundamental del territorio.

Como se mencionó anteriormente las vías de este sector se desarrollaron de manera orgánica, sin programas de movilidad y por ende sin especificaciones técnicas que obedezcan a procesos urbanos adecuados; esto hizo que el territorio tejiera por instinto sus propias conexiones, en algunos casos, por la obligación de conectar e integrar un lugar con otro y en este caso particularmente, por la necesidad de iniciar una corresponsabilidad urbana entre dos territorios con similares necesidades de movilidad, es por esto que empezaron a aparecer puentes sobre las quebradas tanto vehiculares como peatonales que afianzaron la unificación del territorio y empezaron a solucionar problemas de conectividad no solo de carácter barrial sino municipal.



Es indiscutible la unificación vial del territorio pues la maya urbana ha permitido que este territorio sea un unificador municipal por medio del transporte público donde los dos municipios comparten rutas de buses que pasan de lado al lado ofreciendo sus servicios sin importar los límites administrativos sino por lo contrario ayudando a la conformación de una unidad territorial en los bordes conurbados de ciudad.

Cabe anotar que en esta parte del territorio las vías vehiculares a pesar de su gran importancia no son las únicas que se encargan de generar una interacción físico espacial en el territorio, también están los puentes peatonales construidos ya sea por las distintas administraciones municipales o por la misma comunidad son los que generan social y físicamente la verdadera unificación territorial, contribuyendo a que la movilidad y a la estructura urbana de este territorio se establezca como una sola.

La conformación vial de gran parte de este territorio se realizó en función del vehículo, olvidando la necesidad de andenes, circulaciones peatonales y una adecuada jerarquización vial que permita establecer lugares importantes para el territorio que puedan ser intervenidos por equipamientos públicos que hagan de esta trama vial no solo una solución a la movilidad sino una real estructuración urbana una estructuración del espacio público.

Dentro de la conformación urbana mejor intervenida dentro de este territorio se encuentran los barrios Florencia y Barrio Nuevo, ya mencionados anteriormente y que por su proceso de urbanización planificado cuentan con estructuras viales adecuadas y correspondientes entre sí como se puede ver en el gráfico anterior, pues también generan sus conexiones intermunicipales afianzando la conurbación urbana.

## Usos del Suelo

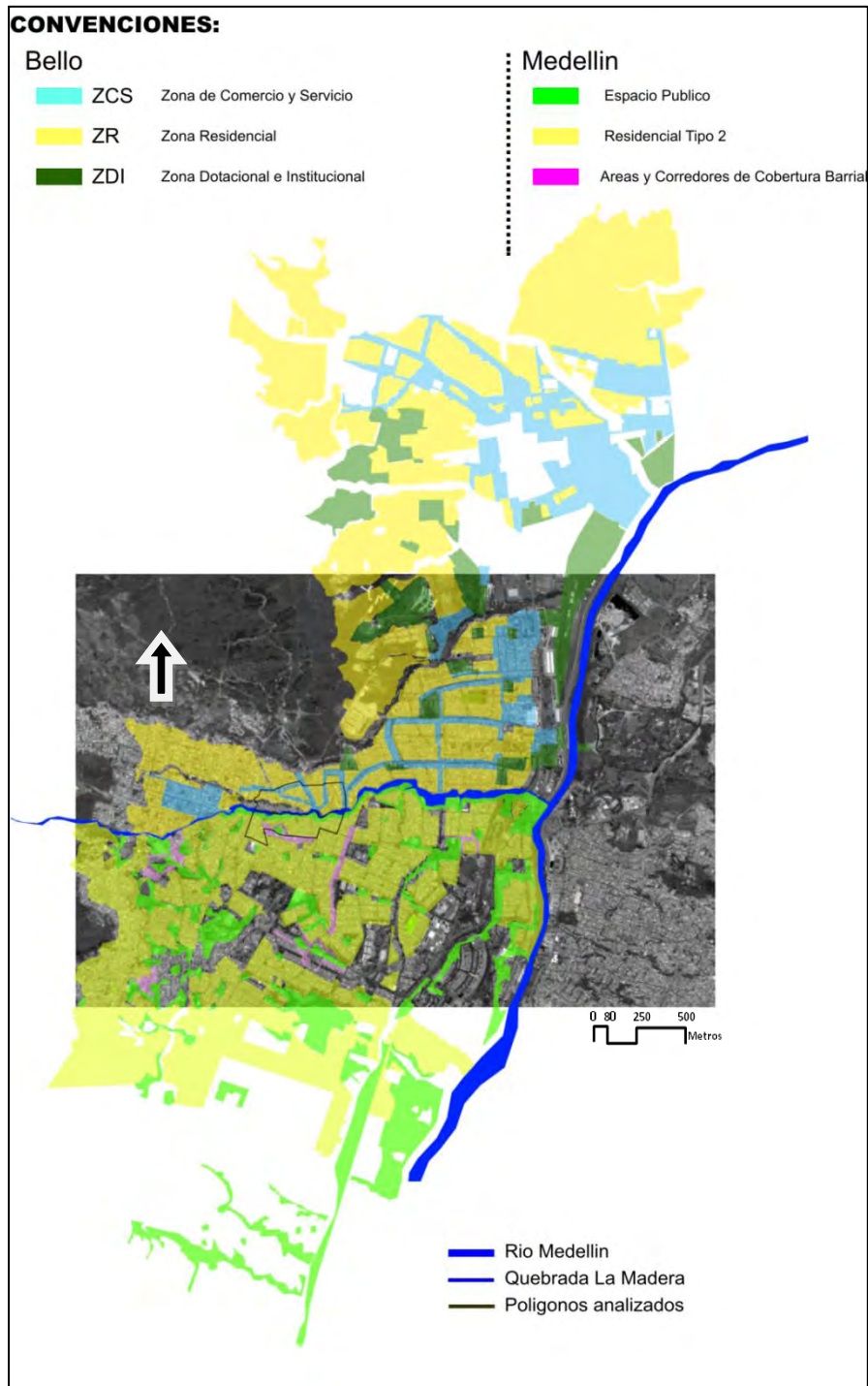


Gráfico 17: tratamientos Urbanísticos  
Elaboración personal con planos del POT de Medellín

Los usos del suelo, en el Municipio de Bello, no se identifican según polígonos al igual que los tratamientos sino por zonas, para este caso de estudio el Plan de Ordenamiento Territorial, se definen dos clases de zona las cuales son:

**“ARTÍCULO 220. De la zona residencial. Definición.** *Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue para el uso principal de vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; éstos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, mezcladas en baja intensidad con otros usos compatibles. Como política importante se deben procurar en las metas del Plan, resolver las situaciones presentadas por la invasión de actividades comerciales al área residencial, estructurando respuestas de manera que no se produzca necesariamente el desplazamiento de la vivienda. Se propone para este efecto la categoría de Corredores de Comercio y Servicios o de Zonas Especializadas, como áreas de desarrollo compatible entre estas actividades.*

*En estas nuevas áreas, se propone permitir actuar al mercado de acuerdo con su dinámica, pero, al mismo tiempo, evitar los conflictos entre las diferentes actividades, entre éstas y las estructuras que las soportan, y organizar una ciudad funcional que responda a las exigencias de productividad y calidad ambiental necesarias para la vida urbana contemporánea.*

*En las nuevas categorías de usos se introducen algunos cambios en las normas actuales, buscando compatibilizar las zonas de actividad comercial, residencial, de oficinas, institucionales y de servicios tratadas como un solo bloque, denominado Actividades de Comercio y Servicios. La situación de excesiva libertad en localización de actividades terciarias en zonas muy amplias de la ciudad tiende a producir una dispersión de esta actividad, lo cual puede contribuir al deterioro de muchos sectores de vivienda. En la anterior reglamentación de las viviendas de los barrios populares, se extendió indiscriminadamente la norma definida para las zonas de barrios formales, donde el tipo de actividad y el uso de la vivienda son diferentes.*

**ARTÍCULO 221. De la clasificación de las zonas residenciales.** *De acuerdo a la mezcla de la vivienda y otros usos complementarios las zonas residenciales se clasifican en:*

**Residencial neta.** *Barrios La Cabañita, Cabaña, Amazonia, Terranova, Santa Ana, Serramonte, así como los nuevos desarrollos de Aralias, Peña Verde, Paisajes, Campogrande, Tierraverde, pendientes de su construcción. Barrios residenciales en los cuales se permite únicamente el comercio local en lugares – manzanas, calles, o centros cívicos y comerciales – específicamente señalados por la norma.*

**Residencial con comercio y servicios:** *Barrios predominantemente residenciales, en los cuales se permite el comercio y los servicios, únicamente en áreas específicamente delimitadas, tales como manzanas o centros cívicos y comerciales, o*

*bien en ejes viales, de conformidad a la clasificación y jerarquización que se realiza de los diferentes sectores comerciales, o bien en ejes viales sin sobrepasar el 30% del área de la zona reglamentada.”*

Subrayado por fuera del texto.



Imagen 31: Municipio de Bello  
Archivo personal

Además de la anterior clasificación, el POT también establece una tipología residencial que describe de 1 a 6, características urbanas y posibilidades de aprovechamientos según estas, esto hace que el POT sea confuso que no cuente con una verdadera estructura racional de usos que se complementen e integren con los tratamientos urbanísticos pues este sesgo hace que la norma sea ambigua y permita realizar cualquier tipo de desarrollo urbano sin ningún tipo de planificación pues la norma no planifica solo describe y sugiere.

Para este sector de la ciudad es complicado tener una imagen del modelo de ciudad, pues en este la regularización del suelo no define estrategias ni reglas que permitan que este modelo sea posible, es en este tipo de situaciones donde encontramos la necesidad de la planificación integral y participativa donde todos los actores privados públicos participen y permitan una planificación conjunta consecuente con el modelo deseado de ciudad y totalmente articulada a una metrópoli.

El POT del Municipio de Bello devela esta ausencia de planificación y de norma para sus usos del suelo, que bien o mal establecida para este territorio, agudiza totalmente la necesidad de planificar los bordes conurbados de ciudad de una manera homogénea, articulada, uniforme y permitir que se planifique de manera análoga la ciudad y la metrópoli.



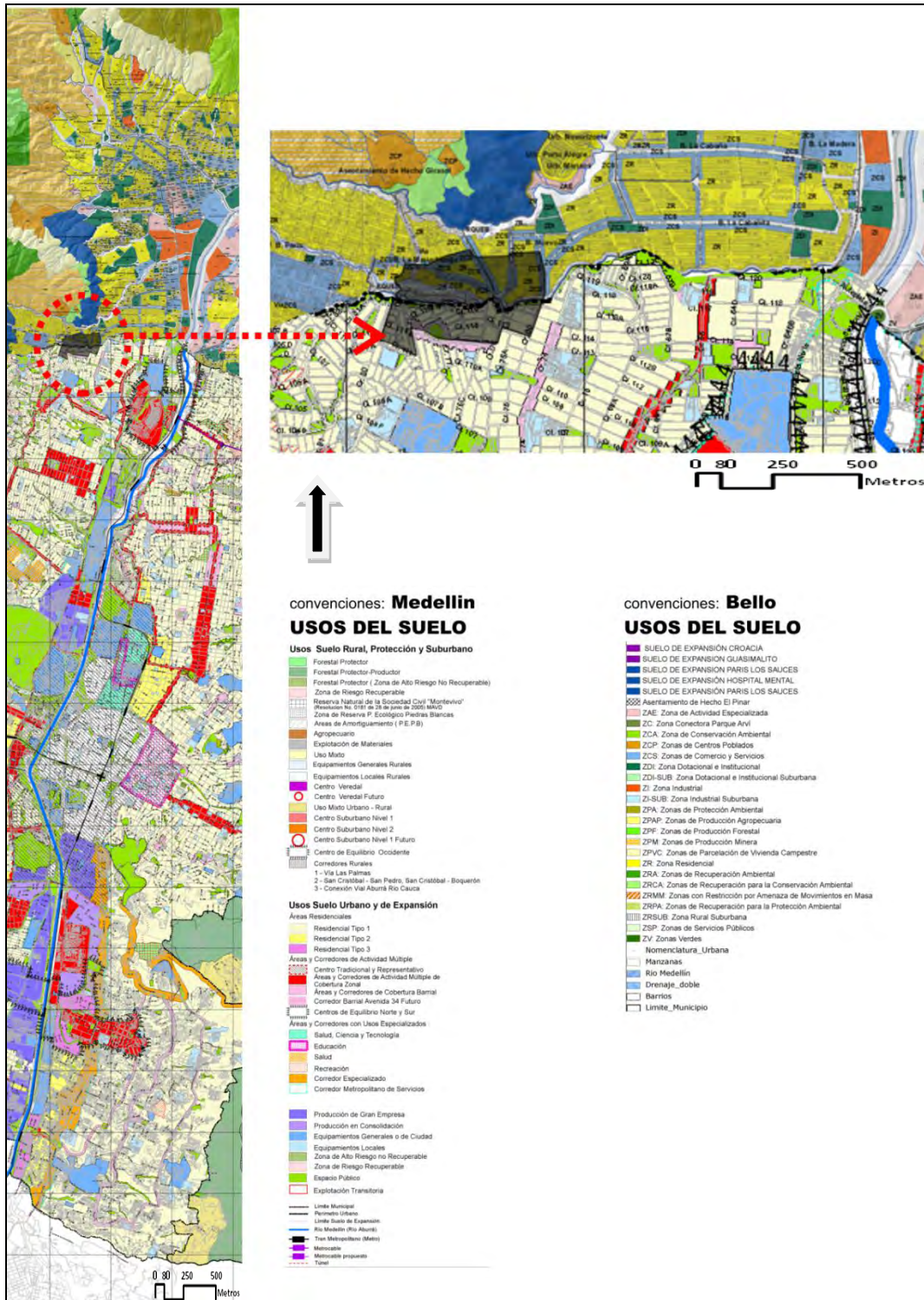


Gráfico 18: Usos del Suelo  
Elaboración personal con planos del POT de Medellín y Bello



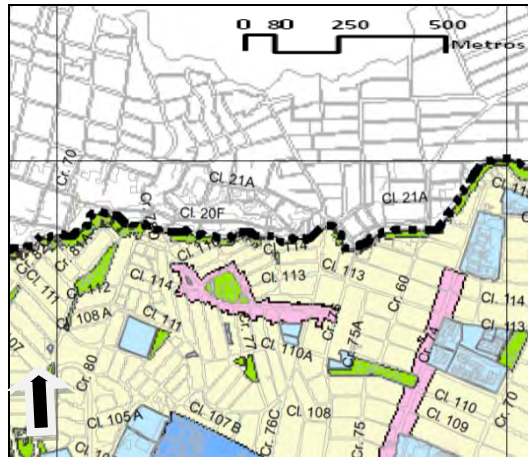


Imagen 32: Usos POT Medellín-Bello

El Acuerdo 046 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, se caracteriza por tener una estructura normativa, que es consecuente con su modelo de ciudad y con los objetivos y estrategias que el plan quiere para su territorio, prueba de ello es la normalización de los usos del suelo, pues en este, no solo se establece las posibilidades de desarrollo de los polígonos sino también la ubicación de las espacialidades públicas, de las actividades barriales y de la complementariedad de equipamientos, los sistemas de movilidad y demás dinámicas urbanas.

En esta porción del territorio, encontramos usos como:

- Residencial Tipo 1
- Residencial Tipo 2
- Residencial Tipo 3
- Equipamientos locales
- Espacio público
- Áreas y corredores de cobertura barrial

**“ARTÍCULO 269°. De las áreas residenciales.**

*En estas Áreas se buscará promover la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles con la vivienda, protegiendo este uso como principal:*

*Se permite el uso de vivienda como uso principal y sus correspondientes usos complementarios.*

*Se pretende obtener una sana mezcla de usos y actividades económicas afines a la vivienda. En estas áreas se permite la localización de actividades económicas al interior de la vivienda siempre que los otros usos no desplacen el de vivienda como uso principal, conservando los elementos propios de la unidad básica de vivienda que*

*garanticen las condiciones para estar habitada; no se admiten transformaciones encaminadas a condiciones locativas para albergar usos diferentes.*

*Acorde a su localización se manejan diferentes criterios que permiten la ubicación de usos diferentes al de vivienda con mayor o menor intensidad.*

**ARTÍCULO 270°. Clasificación de las áreas residenciales.** *Se establecen tres tipologías de áreas residenciales. Los criterios para la ocupación y la localización de las actividades económicas en cada uno de estas tipologías, las áreas máximas de ocupación en las edificaciones de los usos diferentes a vivienda deberán cumplir con los siguientes parámetros*

#### **Áreas Residenciales tipo 1**

*Son áreas residenciales donde el uso principal es el de vivienda, permitiendo la ocupación de actividades económicas complementarias y compatibles con ella.*

**Actividades anexas a vivienda** *Para que un inmueble destinado a vivienda se admita la localización de actividades anexas a su interior, deberá cumplir con los siguientes parámetros:*

- Las actividades distintas a vivienda deben hacer parte de la misma destinación, deben cumplir con la tabla de asignación y clasificación de usos que se aprueba con el presente Acuerdo para las áreas residenciales, igualmente deberán cumplir con las disposiciones que las regulan la tipología de la actividad. No se admite en estos casos que se desplace la vivienda.*
- Los primeros pisos de las edificaciones en estas áreas podrán contemplar una sola actividad por predio anexas a la destinación de vivienda sin desplazarla.*



Imagen 33: Municipio de Medellín  
Archivo personal

Esta caracterización del espacio permite ver cómo puede mejorarse, gestionarse y delimitar de alguna manera las condiciones de desarrollo del territorio, pero es evidente también la necesidad de articular directrices con la conurbación, pues es así, como se puede tener una ciudad metropolitana planificada y consecuente con sus desarrollos.

Además en lo anterior, se puede evidenciar que el límite político municipal actúa, como una barrera que no permite que la planificación pueda trascender este límite y planificar de manera conjunta unidades territoriales cuya estructura urbana es similar y continuada.

También es importante mencionar como el municipio de Medellín, se preocupa por identificar sus espacios públicos y sus corredores de actividades barriales y zonales pues esto hace que exista una consecuencia entre las políticas de ordenamiento y la manera como se organiza el territorio para que estas sean efectivas, esta estructura es la que debe mantenerse y articularse entre las conurbaciones para así tener una planificación de la conurbación unificada e integral.

### 3.2.1.3. Espacio público y equipamientos



Gráfico 19: Espacio Público y Equipamientos  
Elaboración personal sobre imagen de googlemaps

Quizás el más crítico de los componentes urbanos a nivel de oferta en este sector es el de espacio público y equipamientos, pero para tener un menor entendimiento trataremos cada uno por separado y según su naturaleza.

El componente natural del espacio público en este punto de la ciudad se podría decir que es nulo; existen espacio intersticiales que por no tener ninguna oportunidad de desarrollo inmobiliario se han convertido en parques que no ofrecen mucho de recreativos ni de lugar de encuentro, además los retiros de protección ambiental a corrientes de agua están invadidos y en algunos casos utilizados como escombreras o depósitos de basura, es difícil encontrar zonas verdes y arboles en el sector, salvo en los barrios planificados como lo son Florencia y Barrio Nuevo.

En cuanto al componente artificial, solo los andenes en los barrios anteriormente mencionados conforman una estructura de espacio público pues al interior de este sector no existen andenes ni espacio públicos que permitan la recreación pasiva y activa, además de puntos de encuentro y el sano disfrute de

la ciudad y el urbanismo, además la composición espacial de este lugar no conversa ni establece lugares de uso público que permitan insinuar o resaltar alguna estructura de espacio público.

Teniendo en cuenta lo anterior, encontramos que la problemática urbana por ausencia de espacio público artificial y la falta de la promoción de la protección del natural, hacen que este territorio en el cual participan dos entidades territoriales este enmarcado por una misma necesidad de mejorar sus condiciones urbanas y ambientales.

En cuanto a los equipamientos que se encuentran dentro del territorio, podríamos hacer un pequeño inventario que se resumiría en tres elementos: Placa Polideportiva, colegios y equipamiento de seguridad, los cuales están repartidos dentro de los dos municipios dejando como único equipamiento de seguridad en el barrio Santander que no presta jurisdicción al municipio de Bello que por su cercanía debería atender a los dos municipios, además, las placas polideportivas no son más que simplemente canchas donde no hay elementos que permitan la permanencia en estas ni el disfrute de espectáculos deportivos, no obstante cabe resaltar, la interacción entre las comunidades implicadas en la utilización de los escenarios anteriormente mencionados y los colegios pues estos generan cohesión social y consolidan la manera como este territorio es habitado y vivido por los habitantes.

Adicionalmente, se evidencia que el espacio público en este borde conurbado de ciudad, no se planificó conjuntamente como un componente de una territorialidad compartida por dos jurisdicciones.



## Espacio Público y Equipamientos

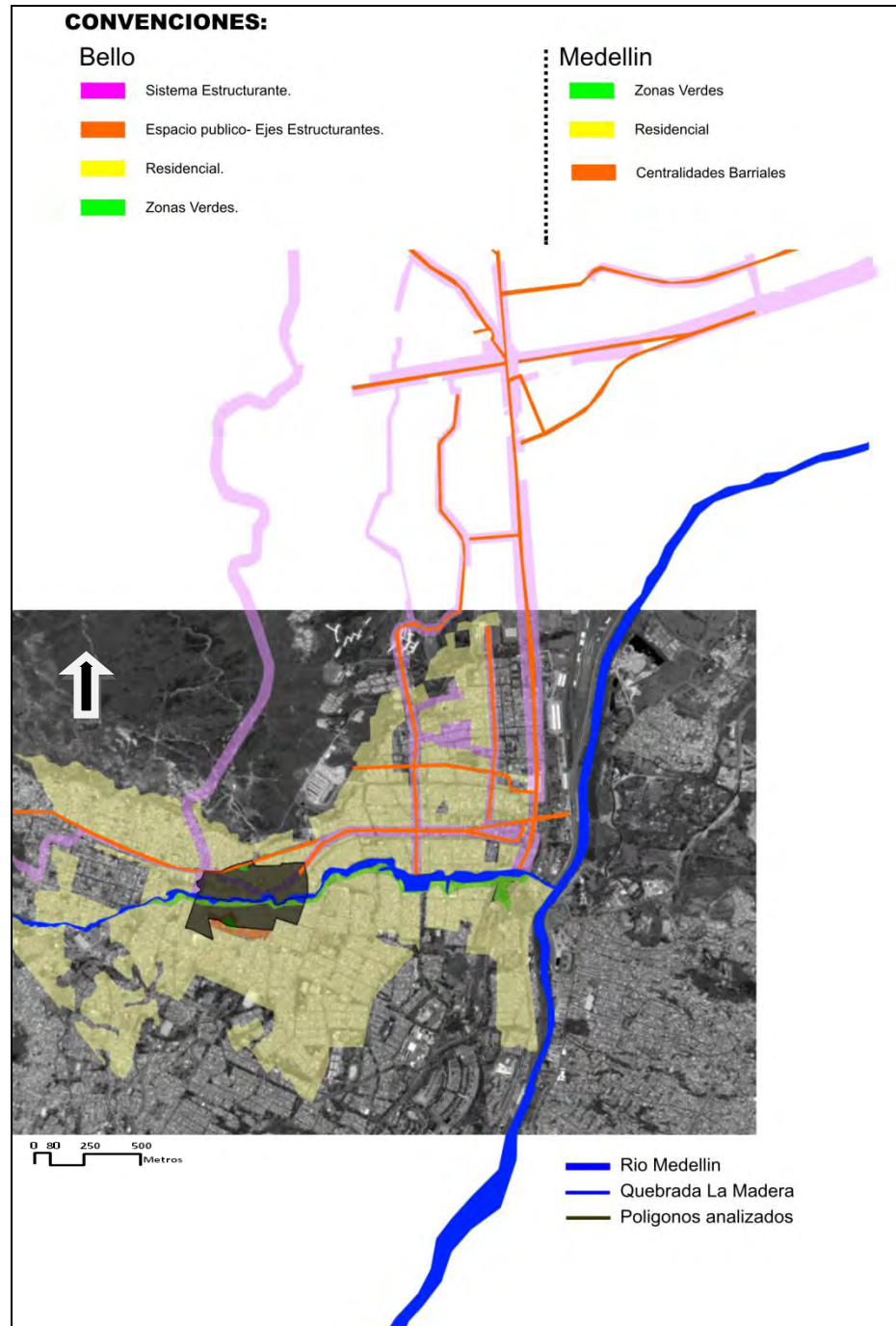


Gráfico 20: espacio Público y Equipamientos  
Elaboración personal con planos del POT de Medellín y Bello

**“ARTÍCULO 7. De los Componentes Estructurantes del Sistema de Espacio Público**  
*Definición. Los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes en el territorio municipal y supra municipal que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan; bien sean de origen natural o artificial, e incluidos tanto los elementos de carácter público como aquellos de propiedad y gestión privada con significación colectiva.”*

**“ARTÍCULO 7. De los Componentes Estructurantes del Sistema de Espacio Público**  
*Definición. Los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes en el territorio municipal y supra municipal que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan; bien sean de origen natural o artificial, e incluidos tanto los elementos de carácter público como aquellos de propiedad y gestión privada con significación colectiva.”*

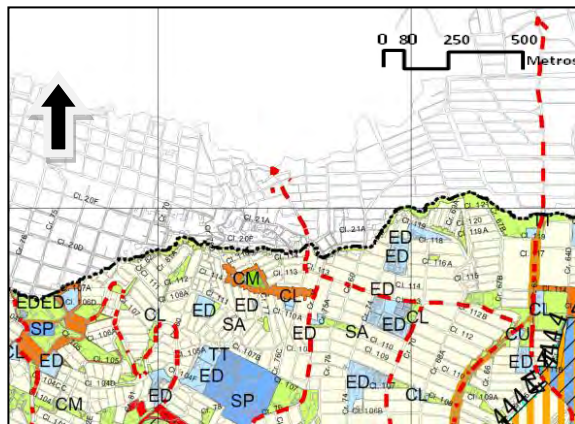
Si bien el plan tiene definida de manera clara los conceptos y objetivos del componente estructural del espacio público del POT de Bello, este no plantea planimétricamente una estrategia de conformación del mismo, además, plantea para la ciudad elementos como ciclo rutas que para la morfología del territorio deber ser diseñadas especialmente y no como una recta sobre la ladera.

Cabe anotar que dentro en este componente, se evidencian lineamientos establecidos por las Directrices Metropolitanas, que no cumplen el objetivo de crear un sistema metropolitano de espacio público, ni permiten que realmente exista una articulación de las espacialidades públicas intermunicipales, pues el límite político, hace las de barrera física en la planificación y en la concepción del espacio público.

Este componente quizás nos da prueba de la necesidad de llevar la planificación territorial a lugares puntuales como lo son los bordes conurbados de ciudad, pues también nos muestra como los límites geopolíticos hacen que el ejercicio de la planificación termine en el límite del ente territorial y no permita la existencia de una planificación metropolitana integral, pues es sabido que en esta región la ciudad ya sobrepaso la municipalidad.



Gráfico 21: espacio Público y Equipamientos  
Elaboración personal con planos del POT de Medellín y Bello



Las letras ubican equipamientos y su descripción según su actividad:

ED: Educación  
TT: Transporte  
SA: salud  
CL: Culto

Imagen 34: Espacio Publico POT Medellín-Bello

**“ARTÍCULO 31°. Concepto.** Los elementos constitutivos del espacio público artificial, se denominan **ORDENADORES ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS** y se clasifican así:

Según su **naturaleza y funcionalidad** en:

- Corredores y sistemas de movilidad.
- Centralidades y nodos de actividad.
- Plazas, parques y zonas verdes.
- Equipamientos y edificios públicos.
- Infraestructuras de servicios públicos.

Según su **dominio cobertura territorial** dentro del sistema, en ámbitos:

- Ámbito metropolitano y regional.
- Ámbito de ciudad.
- Ámbito zonal y corregimental.
- Ámbito barrial y suburbano.
- Ámbito vecinal y veredal.

Los elementos constitutivos del espacio público complementarios, se denominan **ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS**, y se clasifican:

- Arbolado urbano.
- Amoblamiento.
- Elementos de organización.
- Elementos de servicio.
- Elementos de salud e higiene.
- Elementos de seguridad.
- Señalización.
- Monumentos y obras artísticas



*Para los ordenadores artificiales se establecen algunas disposiciones según el sistema del que hagan parte; estos sistemas son:*

- *Sistema Vial y de transporte*
- *Sistema de Centralidades*
- *Sistema de Equipamientos*
- *Sistema del Espacio Público.*
- *Sistema servicios Públicos”*

EL plan de ordenamiento territorial de Medellín, deja muy en claro cuál es la constitución del espacio público tanto en sus aspectos naturales como artificiales, es pues como en su literatura y en su planimetría se evidencia una estructura del espacio público, planificada e con un inventario exhaustivo de las zonas verdes y la oferta pública que la ciudad ofrece.

Cabe anotar que aunque el límite político se impone sobre este aspecto de la planificación, el POT vislumbra una integridad y la necesidad de continuar con una planificación hacia los municipios vecinos y conformar una estructura publica vinculante y articulada entre las unidades territoriales, pueba de ello es lo que el POT llama “Red peatonal General de Ciudad2, pues trasciende el límite político y muestra como las ciudades se integran e interactúan entre sí, pero es claro que estas no solo interactúan con una red caminera sino que los demás espacios y componentes del espacio público también superan los límites y conforman un límite conurbado que actúa como una sola unidad territorial.



Imagen 35: Municipio de Bello  
Archivo personal